

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”

– B-DUL UNIRII NR.54, NR.78A, NR.80; STR.TECUCIULUI, NR.12
MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU
S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU

Denumirea lucrării	P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”
Amplasament	B-dul Unirii nr.54, nr.78A, nr.80; Str.Tecuciului, nr.12 municipiul BACAU, jud. BACAU
Beneficiar	S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau
Proiectant general	S.C.“CREATIV PROIECT”S.R.L. Piatra Neamt
Numar contract	30/ 2020
Faza	P.U.Z. (PARTE TEHNICA) „ETAPA II” – ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR
Volumul	P.U.Z.(PLAN URBANISTIC ZONAL)

Director S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L.	arh. Marius Vadeanu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."CREATIV PROIECT" S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”

B-dul Unirii nr.54, nr.78A, nr.80; Str.Tecuciului, nr.12
municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 30/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

P.U.Z.

- PARTEA I: MEMORIU GENERAL
- PARTEA A II-A: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- U0 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U1 – PLAN TOPOGRAFIC
- U1.1 – SITUATIA EXISTENTA
- U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U3 – PROPUNERI MOBILARE URBANA
- U4 – TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- U5 – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE

MEMORIU GENERAL **(PARTE TEHNICA)**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrării: „**CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE <DEDEMAN CAMPUS>**”

- Amplasament: **B-DUL UNIRII NR.54, NR.78A, NR.80; STR.TECUCIULUI, NR.12 MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU**

Amplasamentul obiectivului de investitie propus ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Bacau, in partea central-estica a acestuia, respectiv in cartierul Serbanesti, cu accese la B-dul Unirii si la strada Tecuciului. Terenul studiat se situeaza in apropierea podului peste Lacul de agrement Bacau si canalul de alimentare UHE 2 Bacau, in vecinatate directa cu acesta, pe malul stang.

Amplasamentul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” este reprezentat de 5 imobile, propuse pentru alipire, cu adrese si acces la B-dul Unirii la nr. 54, nr.78A si nr.80, cat si adresa si acces la strada Tecuciului la nr.12, imobile aflate in proprietatea SC Dedeman SRL, in suprafata totala de 68.652,00mp.

Certificatul de urbanism nr. 770/23.11.2020 emis de Primaria municipiului Bacau impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. cuprinde o zona perimetral extinsa fata de imobilele descrise, incadrata intre strazile B-dul Unirii, str. Tecuciului si str. Trecatoarea Tecuciului si canalul de alimentare UHE 2 Bacau. Zona studiată va cuprinde B-dul Unirii si vecinii aferenti la limita nordica, str.Tecuciului si vecinii aferenti la limita estica, str. Trecatoarea Tecuciului si vecinii aferenti la limita sudica, iar la limita vestica axul canalului de alimentare UHE 2 Bacau.

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata de 68.652,00mp (6.86ha), aflat in UTR 23 conform P.U.G. Bacau, este descris de urmatoarele imobile aflate in proprietatea SC DEDEMAN SRL ca investitor unic, cu urmatoarele numerele cadastrale: NC 82374, 83414, 87027, 87037 si 87044.

Imobilele S.C. DEDEMAN S.R.L. pentru care s-a solicitat certificat de urbanism, au o suprafata totala de 68.652,00mp si sunt in proprietate privata S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau, conform extraselor de carte funciara:

S. lot 1 - NC87037 = 65962mp

S. lot 2 - NC87027 = 388mp

S. lot 3 - NC87044 = 88mp

S. lot 4 - NC82374 = 1792mp (C1 - Garaj 18mp)

S. lot 5 - NC83414 = 422mp (C1- Locuinta 185mp)

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din b-dul Unirii, principala artera de intrare/iesire din municipiu pe directia centru – Iasi, Vaslui si din strada Tecuciului, fosta ruta ocolitoare pentru trafic greu pe directia Vaslui, Iasi – Bucuresti, momentan sosea de legatura catre comuna limitrofa Letea Veche.

- Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU
Strada Al.Tolstoi nr. 8-10, Bacau
- Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt
 - o Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
- Subproiectanti, colaboratori: S.C. AG PROIECT S.R.L.
Strada Al. Tolstoi, Nr.4, cam.15, Bacau
 - o Proiectant: arh. Valentin Cociorva
- Data elaborarii proiectului: 2021

1.2 OBIECTUL LUCRARIII:

- Solicitari ale temei program:

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea si completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare:

- P.U.Z. „CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr.770/23.11.2020 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ insumeaza o suprafata 68.652,00mp (6.86ha) din intravilanul municipiului Bacau, aflata in U.T.R.23 conform P.U.G./2012 mun. Bacau.
- Conform regimului economic folosinta actuala este de teren curti constructii, arabil, vie si constructii existente, garaj si locuinta, iar functiunea aprobata prin P.U.G./2012 mun. Bacau este de zona institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona locuinte colective, incluse in UTR23, zona A, B de impozitare.
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism nr. 770/23.11.2020 emis, Primaria municipiului Bacau a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire. Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

Ansamblul propus intitulat “Dedeman Campus” va cumula corpuri de cladiri cu functiuni mixte de institutii publice si servicii cu caracter urban si unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport, impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri

si platforme, parcuri si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuri teren si spatii verzi.

Complexul astfel propus, prin functiunile care le propune, va avea un caracter atat public cat si privat, urmand sa dezvolte substantial la nivel socio-economic intreaga zona studiata si cartierul din care face parte imobilul, va vitaliza zona relativ centrala si in acelasi timp va imbunatati imaginea urbana de ansamblu.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Construciile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:
 - o Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. PRO GLOBO A.D. S.R.L. Bacau
 - o Studiu geotehnic
 - o Documentatiile cadastrale privind amplasarea si delimitarea corpurilor de proprietate
 - o Actele de proprietate asupra terenurilor
 - o P.U.G. mun. Bacau actualizat prin HCL nr.114 din 20.04.2016 si R.L.U. aferent
 - o Certificat de urbanism emis de Primaria mun. Bacau, sub nr.194/06.04.2020 „Construire ansamblu functiuni mixte „Dedeman Campus”, beneficiar S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent cu PUZ:
 - o Etapa I – Implicarea publicului in etapa pregatitoare
 - o Aviz Oportunitate – Directia Arhitect Sef – Primaria mun. Bacau nr.106808 din 28.01.2021
 - o Avize obtinute:
 - o Alimentare cu apa si canalizare CRAB S.A. nr.204 din 16.03.2021
 - o Alimentare cu energie electrica Delgaz Grid S.A. nr.204 din 16.03.2021
 - o Alimentare cu gaze naturale Delgaz Grid S.A. nr.204 din 16.03.2021
 - o Telefonizare Telekom S.A. nr.204 din 16.03.2021
 - o ISU Bacau nr.802869 din 31.03.2021
 - o Aviz incepere lucrari OCPI Bacau nr.30 din 06.01.2021
 - o Viza OCPI Bacau nr.233 din 29.01.2021
 - o Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor
 - o Se vor respecta prevederile art. 43-54 din HCL 109/10.05.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului

in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism in mun.
Bacau

o Certificat de urbanism emis de Primaria mun. Bacau, sub nr.769/23.11.2020 „Desfiintare constructii C1-NC82374 si C1-NC83414”, beneficiar S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau

- Date statistice
Nu se cunosc.

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- o Construire ansamblu locuinte colective „Complex Bistrita” la B-dul Unirii
- o Construire sensuri giratorii B-dul Unirii si str. Tecuciului
- o Construire magazin Lidl str. Tecuciului
- o Planul de mobilitate urbana al mun. Bacau

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:

Amplasamentul studiat se identifica cu terenuri ale fostei intreprinderi Diana Forest Bacau, unitate de productie elemente de mobilier din material lemnos, intrata in faliment in 2008. Toate constructiile industriale de pe terenul fostului proprietar au fost desfiintate dupa faliment, in vederea valorificarii imobiliare a terenului.

Zona studiata a fost definita multa vreme ca o zona periurbana, aflata la intersectia rutei de intrare-iesire din municipiu pe directia Iasi-Vaslui, marginita de podul peste raul Bistrita si peste canalul de fuga, cu fosta varianta de ocolire prin Letea Veche a municipiului, pe directia nord-sud.

Intreaga zona, respectiv cartierul Serbanesti care acum o defineste, s-a extins in foarte mare masura cu unitati de locuinte individuale amplasate la aceste artere de circulatie limitrofe municipiului. Tendinta logica de dezvoltare a zonei, definita si sustinuta de aceste artere de circulatie ce s-au dezvoltat ca importanta si ca trafic, au generat implicit dezvoltarea functiunilor economice, respectiv de servicii urbane si periurbane. Unitatile industriale punctuale din zona au intrat in declin, facand loc agentilor economici din sectorul de servicii. Aceasta dezvoltare evidenta a agentilor economici a fost insa necontrolata urbanistic, serviciile acaparand terenurile unitatilor industriale, dar si construindu-se local, punctual, pe loturi ale locuintelor individuale initiale, la arterele de circulatie, generand trafic suplimentar si lipsa de locuri de parcare.

Prin PUG Bacau 2012, tendinta de dezvoltare nu a fost reglementata ca atare, astfel ramanand active zonele majore de locuinte individuale, preluandu-se numai loturile singulare de servicii care au fost materializate prin PUZ-uri la acea vreme.

Se remarca astfel o neconcordanza functionala in zona, atat la B-dul Unirii, cat si la str. Tecuciului, intre zonele de locuinte individuale definite prin PUG si adevarata si actuala activitate de servicii ce este prestata in dreptul fiecarui imobil cu acces la aceste strazi.

Dealtfel intreaga zona poate fi definita ca polul comercial ce sustine cartierul Serbanesti.

Se mai poate observa si tendinta dezvoltarii imobilelor de locuit colective, sustinuta de apropierea de zona centrala a municipiului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Zona studiata cumuleaza functiuni de locuinte individuale, locuinte colective, servicii, unitati industriale, sport/agrement/spatii plantate si cai rutiere.

La b-dul Unirii si str. Tecuciului predomina zona de locuinte individuale cu functiuni complementare dar si local zone de servicii, respectiv agenti economici, functiune cu o clara directie si potential de dezvoltare, specifica zonei situate la artere principale de circulatie, dar si pe directia iesirilor din municipiu.

- Potential de dezvoltare

Se poate preconiza o tendinta in dezvoltarea zonei prin schimbarea sau convertirea functiunilor de locuinte individuale ramase b-dul Unirii si str. Tecuciului in zone cu functiuni de servicii si locuinte colective specifice zonei urbane centrale la artere principale de circulatie.

Amplasarea limitrofa „luciuilor de apa”, respectiv raul Bistrita si lacul de acumulare Bacau, genereaza potential de dezvoltare suplimentar, intentie sustinuta urbanistic si in PUG Bacau prin propunerea crearii unei riviere de-a lungul, de o parte si de alta a cursului de apa mentionat.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata prin prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situata in intravilanul municipiului Bacau, in partea central-estica a acestuia, cu acces principal la B-dul Unirii, la strada Tecuciului si cu acces secundar din str. Trecatoarea Tecuciului.

Terenurile pentru care se solicita certificat de urbanism, in proprietate S.C. DEDEMAN S.R.L., se învecineaza cu:

nord – drum - B-dul Unirii; curti constructii – zona locuinte individuale la B-dul Unirii si drum acces (fundatura) din B-dul Unirii.

sud – curti constructii – Primaria Bacau, targ auto saptamanal; drum – Str. Trecatoarea Tecuciului

vest – drum exploatare – Primaria Bacau canal alimentare UHE 2 Bacau

est – drum – Str. Tecuciului; curti constructii – zona locuinte individuale, servicii si locuinte colective la strada Tecuciului

Proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile amplasamentului studiat/reglementat prin PUZ

- sursa documentare: baza de date A.N.C.P.I.:

- Nord

- o Municipiul Bacau NC 85235 – drum – B-dul Unirii
- o SC Dedeman SRL NC 87038 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL NC 16285 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL NC 87039 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL NC 87045 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL NC 87028 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL si SC Cambeea SR NC 65635 – curti constructii
- o SC Cambeea SRL NC 65630 – curti constructii
- o SC Dedeman SRL NC 74090 – curti constructii
- o Municipiul Bacau – alee balast – fundatura B-dul Unirii
- o SC Dedeman SRL NC 87040 – curti constructii

- Sud

- o Municipiul Bacau NC 82981 – domeniu public – curti constructii

- o Municipiul Bacau – drum – str. Trecatoarea Tecuciului
- Est
 - o Municipiul Bacau – drum – str. Tecuciului
 - o SC Dedeman SRL NC 87041 – curti constructii
- Vest
 - o Municipiul Bacau NC 82981 – domeniu public – curti constructii
 - o Municipiul Bacau NC 11958 – drum exploatare

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din b-dul Unirii, principala artera de intrare/iesire din municipiu pe directia centru – Iasi, Vaslui si din strada Tecuciului, fosta ruta ocolitoare pentru trafic greu pe directia Vaslui, Iasi – Bucuresti, momentan sosea de legatura catre comuna limitrofa Letea Veche.

Cartierul Serbanesti, in zona studiata este definit de locuinte individuale dar si local de locuinte colective, cat si de unitati de servicii urbane si periurbane.

Zona de comert majora se afla spre intersectia B-dului Unirii cu strada Tecuciului.

Printre obiectivele majore accesibile zonei studiate se regasesc zona Insulei de Agreement, autogara Bacau, centrul municipiului, dar si legatura cu Centura Ocolitoare Bacau.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, sunt prezente in zona retele publice de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare si telecomunicatii.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Terenul are un relief relativ plan, cu o declivitate relativa de aproximativ 3,00m pe directia B-dul Unirii la nord, spre strada Trecatoarea Tecuciului la sud.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Bacau sau alta zona de protectie.

La limita vestica imobilul este delimitat de un drum de exploatare in lungul canalului de aductiune CHE Bacau, aflat in administrarea SPEEH Hidroelectrica SA, situat pe malul stang al lacului de acumulare Bacau II, in capatul amenajarii hidroenergetice Barajul Bacau.

Geomorfologia, geologia si tectonica zonei:

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii geotehnice este situat pe sesul larg aluvial reprezentat de treapta de lunca comuna, amonte de zona de confluenta, a raurilor Bistrita si Siret, in imediata apropiere a malului stang al Bistritei canalul de fuga UHE.

Terenul este orizontal, poate cu o usoara inclinare spre albia Bistritei, dar nu se observa fenomene morfodinamice active si nici eroziuni alesuprafetei topografice.

In decursul etapelor de locuire a zonei, a fost realizata o amenajare antropica a reliefului neuniform al terasei joase de lunca, prin nivelarea urmelor de grinduri sau prvale, in cazul celor din urma prin adaugarea de umpluturi.

Teritoriul orasului Bacau si zonele sale limitrofe sunt situate in marginea vestica a Platformei Moldovenesti, unitate geologica majora a carei cuvertura sedimentara confine la partea superioara depozite sedimentare de varsta

sarmatiana peste care s-au depus in timpuri istorice sedimente cuaternare cu caracter aluvial si proluvial.

In subteranul amplasamentului studiat depozitele recente, de varsta cuaternar – holocena, datorate activitatii de transport si depunere a celor doua rauri (Bistrita si Siret) sunt reprezentate de aluviuni necoezive, cu granulozitate mare (pietrisuri cu nisip si bolovani, cu elemente constituite predominant din roci sedimentare), cu grosimi de 4 – 8 m, acoperite de un strat cu grosimi variabile, de 0,5 – 2,5 m, format din nisip prafos sau praf nisipos.

Fundamentul antecuaternar este situat la adancimi de – 10 – 12 m.

Clima:

Caracterul climatic al zonei Bacau este temperat continental, cu nuante specifice datorate circulatiei aerului prin culoarul depresionar al Siretului si influente scandinavo-baltice. Iernile sunt geroase, adancimea maxima de inghet in zona fiind de – 0,9 m CTN iar temperatura medie anuala are valoarea de + 9,2 °C.

Media multianuala a lunii ianuarie este de – 4 °C iar a lunii iulie de + 21,2 °C. Numarul mediu al zilelor cu inghet este de 126 zile pe an. Valoarea medie a precipitatilor cazute este de cca. 542 mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord si nord-vest. Viteza vanturilor poate depasi in timpul iernii 70 km/h, dar viteza medie este de 3,5 – 6 m/s.

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2,5$ kN-mp, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0.5$ kPa, conform NP 082-04 “Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.”

Adancimea de inghet - In zona de sud-vest judetului Bacau, adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerata 80÷90 cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Hidrologia si hidrogeologia:

In orizontul aluvial necoeziv circula un strat acvifer continuu, cu nivelul hidrostatic situat la adancimi de – 4,0 – 5,0 m CTN. Nivelul hidrostatic a fost interceptat in toate sondajele executate si este usor ascensional, pana la terminarea sondajelor a urcat cu cca 30-50cm. Se va tine cont ca sondajele au fost executate intr-o perioada extrem de secetoasa. Amplitudinea de variatie sezoniera (perioadele bogate in precipitatii sau dupa topirea zapezilor) a nivelului hidrostatic este de +1,0 m.

Geotehnica:

Pentru determinarea terenului de fundare al viitoarelor investitii au fost executate sapte sondaje geotehnice, toate conduse pana la adancimea de -6.0 m de la CTN actual. Litologia zonei este cunoscuta si din alte foraje executate in zona cartierului Serbanesti sau pe aceasi unitate morfologica.

Sistemul de fundare, strat de fundare si adancime de fundare:

Pentru cladirile ce se vor propune pe amplasament se poate adopta (functie de incarcările aduse de acestea, asumarea unui grad de risc datorita aparitiei tasarilor diferentiate datorita neuniformitatii stratului de pietris, interceptarea nivelului hidrostatic):

a. fundarea directa in stratul de pietris cu nisip. Stratul este mediu indesar spre indesar. Adancimea de fundare va fi impusa de aparitia stratului de fundare recomandat, pastrandu-se obligativitatea unei fundari la o adancime de minim - 2.0 m CTN actual (aprilie-mai 2020), pentru evitarea stratului superficial de umplutura/straturi slab coezive superficiale, dar si mai mic de – 4.0m CTN actual (aprilie-mai 2020) pentru evitarea interceptarii nivelului hidrostatic.

b. fundarea indirecta (prin coloane/piloti purtatori pe varf) care sa depaseasca stratul necoeziv grosier si sa se incastreze in stratul antecuaternar din baza, argila marnoasa cenusie, foarte umeda sau chiar saturata in urma contactului indelungat cu acviferul freatic, cu plasticitate mare, plastic tare, cu compresibilitate medie la redusa.

Seismicitatea:

In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

perioada de colt $TC = 0.7$ sec;

acceleratia terenului pentru proiectare: $ag = 0.35g$;

Riscuri naturale:

Amplasamentul are un aspect stabil, nu exista in apropiere si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice active. In mod normal nu exista pericol de inundare al amplasamentului, canalul paralel cu terenul fiind amenajat cu beton. Terenul este in debleu fata de coronamentul canalului si fata de B-dul Unirii.

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

- B-dul Unirii (DN2-E85), ce delimiteaza teritoriul studiat in partea nordica a acestuia, este actualmente o strada de categoria a I-a, magistrala, cu imbracaminte rutiera asfaltica, ce asigura preluarea fluxurilor majore ale orasului pe directia principala de legatura cu drumul national DN2-E85 (Bucuresti-Suceava), avand patru benzi de circulatie, cate doua benzi pe sens, ce preia si mijloacele de transport in comun.

Sectorul de drum national adiacent amplasamentului studiat are urmatoarele caracteristici:

DN 2 (E85) km 288+280 ÷ km 289+995 B-dul Unirii (de la str. Nicu Enea la str. Tecuciului

- parte carosabila: îmbrăcăminte din mixtura asfaltica lăţimea de 14,00m, 2 sensuri x (2 benzi/sens x 3,50m), panta transversala 2,5%;

- trotuar: lăţime variabila (1,50÷2,00)m cu îmbrăcăminte din mixtura asfaltică, beton de ciment;

- sistem colectare ape: gaigere;

- spaţiu verde intre trotuar si limita proprietăţi de 0,00 -1,50m;

- altele: stâlpi de iluminat public;

Sensurile de circulatie pe acest sector sunt despartite prin linie dubla continua.

B-dul Unirii, pe sectorul de drum studiat, este in stare buna, carosabilul nu este degradat si este prevazut cu trotuare amenajate cu dale pe ambele sensuri.

- Str. Tecuciului (DJ-207G), cu acces la amplasamentul studiat in partea estica, la nr.12, este actualmente o strada de categoria a I-a, magistrala, cu imbracaminte rutiera asfaltica, fosta ruta ocolitoare pentru trafic greu pe directia Vaslui si Iasi – Bucuresti, momentan sosea de legatura catre comuna limitrofa Letea Veche, avand patru benzi de circulatie, cate doua benzi pe sens, ce preia si mijloacele de transport in comun.

Sectorul de drum judetean cu acces la amplasamentului studiat are urmatoarele caracteristici:

DN 2 (E85) km 289+995 ÷ km 292+350 strada Tecuciului

- parte carosabila: îmbrăcăminte din mixtura asfaltica lăţimea de 14,00m, 2 sensuri x (2 benzi/sens x 3,50m), panta transversala 2,5%, mic rambleu;

- spaţiu verde: 2 părţi x (0,75÷1,00)m de o parte si alta a părţii carosabile;

- trotuar: lățime variabilă (1,50÷2,00)m cu îmbrăcăminte din mixtura asfaltică, beton de ciment

- spațiu verde între trotuar și limita proprietății de 0,00 -2,50m;

- altele: stâlpi de iluminat public;

Sensurile de circulație în dreptul amplasamentului studiat sunt despartite prin linie discontinuă.

Str. Tecuciului, pe sectorul de drum studiat, este în stare bună, carosabilul nu este degradat și este prevăzut cu trotuare amenajate cu dale pe ambele sensuri.

- Strada Trecătoarea Tecuciului, cu acces local la amplasamentul studiat în partea sudică, este o stradă de categoria a IV-a, de folosință locală, cu îmbrăcăminte rutieră asfaltică, având o singură bandă pentru ambele sensuri și trotuar pe o singură parte a străzii.

- Alee (fundatura) din B-dul Unirii, cu acces local la amplasamentul studiat în partea nordică, la nr.78A și nr.80, este o alee de folosință locală, balastată, având o singură bandă pentru ambele sensuri, fără trotuar.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

B-dul Unirii, pe sectorul de drum adiacent zonei studiate, reprezintă actualmente singura cale de acces, peste râul Bistrita și canalul de fugă, cu caracter local - între centrul orașului și cartierul Serbanesti, dar și cu caracter județean – între municipiu și direcțiile principale Iași și Vaslui și în secundar spre comuna Letea Veche.

Prin realizarea Variantei Ocolitoare Bacău, cu nodurile rutiere din sud în comuna Nicolae Balcescu, în est în comuna Letea Veche, nord comuna Bogdan Voda și nord-vest comuna Hemeius, s-a degrevat această arteră de traficul de tranzit dinspre direcțiile și pe rutele București, Vaslui, Iași, Piatra Neamț. Astfel artera B-dul Unirii preia doar traficul de ieșire și intrare din municipiu, pe direcțiile Iași, Vaslui și comuna Letea Veche.

Un alt aspect important al aglomerației traficului pe artera B-dul Unirii îl reprezintă traficul generat dimineața pe direcția spre centru din cartierul Serbanesti (cu vârf în perioadele școlare) și seara în direcție inversă, cauzat de sfârșitul programului de lucru.

Suplimentar, traficul se poate aglomera pe tot parcursul zilei prin prisma agenților economici din zonă ce prestează servicii periurbane.

Sensurile giratorii de la intersecția B-dului Unirii și Str. Tecuciului fluidizează traficul în acest nod rutier.

Traficul pietonal este bine reprezentat de trotuare dalate largi pe ambele sensuri și este susținut comercial pe ambele părți, în mod important pe sectorul final al B-dului Unirii, spre intersecția cu str. Tecuciului. Trotuarele relativ late preiau și traficul de biciclete, chiar dacă nu sunt sperate efectiv.

Str. Tecuciului, pe sectorul de drum cu acces la amplasamentul studiat, are un caracter local ce preia încărcarea părții sudice a cartierului Serbanesti și direcția localității Letea Veche. Str. Tecuciului este o fostă rută ocolitoare pentru trafic greu pe direcția Vaslui, Iași – București, prin localitatea limitrofă Letea Veche, acum degrevată de acest trafic prin realizarea Variantei Ocolitoare Bacău.

Aglomerarea traficului pe această arteră survine din aceleași motive ca și pe B-dul Unirii și anume din pricina traficului generat dimineața pe direcția spre centru din cartierul Serbanesti (cu vârf în perioadele școlare) și seara în direcție inversă,

cauzat de sfarsitul programului de lucru, cat si pe tot parcursul zilei prin prisma agentilor economici din zona ce presteaza servicii perirubane.

Suplimentar, traficul se aglomereaza si in week-end din pricina targului auto saptamanal ce isi are locatia la capatul strazii Trecatoarea Tecuciului ce debuseaza in str. Tecuciului.

Traficul pietonal este reprezentat relativ suficient de trotuare pe ambele sensuri si este sustinut comercial pe ambele parti, in mod important pe sectorul final al str. Tecuciului, spre intersectia cu B-dul Unirii. Trotuarele preiau ingreunat traficul de biciclete.

Str. Trecatoarea Tecuciului, pe sectorul de drum cu acces la amplasamentul studiat, are un caracter local, fiind fundatura in cartierul de locuinte individuale din aceasta zona

Fundatura este ingusta, traficul este foarte redus in timpul saptamanii, deservind exclusiv locuintele unifamiliale ale strazii. In mod regulat, in week-end, traficul este foarte aglomerat din pricina targului auto saptamanal ce isi are locatia la capatul strazii Trecatoarea Tecuciului.

Aleea (fundatura) din B-dul Unirii, cu acces local la amplasamentul studiat in partea nordica, deserveste doar cateva imobile pe o lungime de aproximativ 90m. Fundatura balastata este ingusta, traficul este foarte redus, deservind exclusiv locuintele unifamiliale ale acesteia.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa amplasamentul studiat
- Zona locuintelor individuale existenta: 11426mp (1.14ha)
 - o situata de-a lungul strazilor b-dul Unirii si Tecuciului, este lotizata, cu fronturi inguste la strada.
 - o Fondul construit major este in plan principal, la strada;
 - o Imobilele la b-dul Unirii si str.Tecuciului au un caracter predominant comercial
 - o In adancimea loturilor, terenurile sunt in mare parte arabile, neamenajate;
 - o Alei de tip fundaturi au generat constructibilitate si in plan secundar
- Zona locuintelor colective existenta: 39734mp (3.97ha)
 - o situata in interiorul amplasamentului studiat, functiune preluata in PUG dintr-o documentatie PUZ veche, care nu a fost materializata.
 - o Fond construit inexistent;
 - o terenurile sunt libere de constructii, neamenajate;
- Zona servicii: 423mp (0.04ha)
 - o situata in interiorul amplasamentului studiat, functiune preluata in PUG dintr-o documentatie PUZ veche, care nu a fost materializata.
 - o Fond construit inexistent;
 - o terenurile sunt libere de constructii, neamenajate;
- Zona sport/agrement/spatii verzi existenta: 3323mp (0.33ha)
 - o situata la limita vestica a amplasamentului studiat, reprezentata de o fasie de teren de-a lungul unui drum de exploatare in lungul canalului de aductiune CHE Bacau.
 - o Fond construit inexistent;
 - o terenurile sunt libere de constructii, neamenajate;
- Zona cai de comunicatie rutiera: 13746mp (1.37ha)
 - o situata in interiorul amplasamentului studiat, functiune preluata in PUG dintr-o documentatie PUZ veche, care nu a fost materializata.
 - o Fond construit inexistent;

- o terenurile sunt libere de constructii, neamenajate;

- Relationari intre functiuni

Zona unitatilor de locuire individuale, in evidenta scadere la arterele principale de trafic si in zonele relativ centrale ale cartierelor, nu este sustinuta in raport cu dezvoltarea continua si evidenta a unitatilor de servicii si a locuintelor colective.

Aproape intreg fondul construit, amplasat in prim plan la b-dul Unirii si str. Tecuciului, a emigrat dinspre functiunea locativa spre cea comerciala.

Se poate observa si intentia dezvoltarii functiunilor rezidentiale, colective, prin ocuparea si completarea fondului construit cu blocuri de locuit, facilitata de apropierea de centru si de riviera Bistritei.

Zona terenurilor de spatii plantate/agrement/sport existenta in lungul canalului de aductiune CHE Bacau, poate fi sustinuta si completeaza caracterul locativ-comercial al zonei, cu spatii verzi de agrement si recreere prin prisma apropierii de „lucirile de apa” a canalului de aductiune si a lacului de acumulare. Proiectul ce se doreste a fi implementat, „Coridorul verde” al municipiului Bacau, de potentare a rivierei Bistritei in directia recreativa, sportiva si de agrement, poate fi sustinut de propunerile urbanistice la nivelul amplasamentului studiat, cat si favorabil intregii zone in sine, de cartierul Serbanesti.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata detine un fond construit major la arterele principale de circulatie, respectiv la B-dul Unirii, str. Tecuciului, cat si la strazi secundare sau fundaturi, cum ar fi str. Trecatoarea Tecuciului.

Amplasamentul in mare masura este liber de constructii, exceptie facand loturile de la str. Tecuciului, la est, unde se regasesc 2 constructii, o locuinta situata la strada si o anexa garaj in spatele locuintei, constructii inactive, nelocuite, relativ vechi, in stare de degradare, propuse spre desfiintare in baza unei documentatii separate de autorizare.

Suprafata totala constructii existente: 10787mp

Sunt propuse lucrari de desfiintare integrala constructii existente, pe urmatoarele loturi, astfel:

Prin certificat de urbanism nr.769/23.11.2020:

lot NC82374:

- C1 – 18mp – Garaj

lot NC83414:

- C1 – 185mp – Locuinta

Suprafata totala constructii propuse pentru dezafectare: 203mp

- Aspecte calitative ale fondului construit

Aspectul calitativ al fondului construit din zona studiata nu a fost si nu este deocamdata prezent, deoarece nu au fost construite cladiri noi, ci doar au fost reconvertite cladirile existente in vederea activitatilor comerciale, iar locuintele individuale nu au o arhitectura unitara.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul comercial al fondului construit in zona centrala a cartierului Serbanesti, respectiv intersectia b-dului Unirii cu strada Tecuciului, este benefica, sustinuta si cu potential de dezvoltare.

- Asigurarea cu spatii verzi

Amplasamentul este in mare masura liber de constructii si implicit prin neutilizarea terenurilor, este nefunctional, neamenajat si nedevelopat. Nu sunt identificati arbori de talie medie sau mare in interiorul amplasamentului studiat.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul are un aspect stabil si nu exista in apropiere si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

- Principalele disfunctionalitati

Amplasamentul, in mare masura cel al fostei unitati industriale Diana Forest, in urma desfiintarii acesteia si implicit prin neutilizarea terenurilor, este nefunctional, neamenajat si nedevelopat.

Zona unitatilor de locuire individuale, in evidenta scadere la arterele principale de trafic, nu este sustinuta in raport cu dezvoltarea continua si evidenta a unitatilor de servicii si a locuintelor colective.

Aproape intreg fondul construit, amplasat in prim plan la b-dul Unirii si str. Tecuciului, a emigrat dinspre functiunea locativa spre cea comerciala.

Alaturi de incompatibilitatea vadita a functiunii de locuire individuala, impropriu este si regimul de inaltime foarte redus, Parter, P+2 maxim, intr-o zona care a devenit aproape centrala si situata la artere cu importanta crescuta si trafic major.

Terenurile din adancimea loturilor locuintelor individuale nu sunt construibile, fiind inaccesibile si datorita lotizarii inguste, astfel fondul construit in plan secundar fata de arterele de circulatie este inexistent si nu se poate dezvolta, terenurile ramanand arabile sau neamenajate.

Amplasarea adiacenta canalului de aductiune si a lacului de acumulare nu este exploatata.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu apa la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat.

La b-dul Unirii, pe latura adiacenta amplasamentului studiat, conform avizului companiei locale de apa-canal, sunt prezente retele de alimentare cu apa din PEdn160mm, OLdn400mm si OLdn150mm.

La str. Tecuciului exista pe latura adiacenta amplasamentului studiat, conducte de alimentare cu apa din Pedn200mm si azbociment dn150mm.

In interiorul amplasamentului nu sunt si nu se cunosc trasee ale unor retele subterane.

Canalizare menajera si pluviala

Se precizeaza ca exista retele de canalizare mixta (menajer si pluvial) la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat.

Atat la b-dul Unirii, cat si la strada Tecuciului, conform avizului companiei locale de apa-canal, sunt prezente retele de de canalizare mixta (menajer si pluvial).

Alimentare cu energie electrica

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu energie electrica la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat, conform companiei de alimentare cu energie electrica locala.

La b-dul Unirii sunt prezente retele subterane LES20kV si LES0.4kV, iar la strazile Tecuciului sau Trecatoarea Tecuciului, sunt prezente retele LEA0.4kV.

La limita vestica a amplasamentului, pe toata lungimea acestuia, in lungul canalului de aductiune CHE Bacau, terenul este delimitat de o retea aeriana de medie tensiune LEA 20kV, pe directie nord-sud, ce prevede o zona de protectie de 24m, iar local pe unul din stalpi exista si un post de transformare aerian PTA aferent instalatiei aeriene.

Alimentare cu gaz

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu gaze naturale la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat, conform companiei de alimentare cu gaze naturale locala.

La b-dul Unirii sunt prezente retele subterane Pedn315mm si OL2", la strada Tecuciului exista o retea subterana OL3", iar la strada Trecatoarea Tecuciului, o retea subterana OL2".

Telefonizare

Se precizeaza ca exista retele de telefonizare subterane sau aeriene la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat, conform companiei de telefonizare locala.

- Principalele disfunctionalitati

Se poate preciza ca reseaua aeriana LEA20kV la limita vestica a amplasamentului, ce impune zona de protectie, cat si prezenta postului de transformare aerian pe unul din stalpii retelei, este incomoda dezvoltarii optime la nivelul amplasamentului, dar si incomoda vizual, astfel se propune la nivelul prezentului studiu urbanistic ingroparea acesteia.

Se mai poate remarca aspectul dezagreabil al cablurilor aeriene din cadrul retelor de transpot energie electrica si a stalpilor de iluminat la strada Tecuciului si la Trecatoarea Tecuciului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Distanta de la limita nord-vestica a amplasamentului pana la zona protejata cea mai apropiata „Lacurile de acumulare Buhusi-Bacau-Beresti”, respectiv limita amenajarii hidroenergetice Barajul Bacau, este de aproximativ 300m.

- Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii geotehnice este situat pe sesul larg aluvial reprezentat de treapta de lunca comuna, amonte de zona de confluenta a raurilor Bistrita si Siret, in imediata apropiere a malului stang al Bistritei, canalul de fuga UHE.

Terenul are un relief relativ plan, cu o declivitate relativa de aproximativ 3,00m pe directia B-dul Unirii la nord, spre strada Trecatoarea Tecuciului la sud. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea, nu se observa fenomene morfodinamice active si nici eroziuni ale suprafetei topografice si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Bacau sau alta zona de protectie.

In decursul etapelor de locuire a zonei, a fost realizata o amenajare antropica a reliefului neuniform al terasei joase de lunca, prin nivelarea urmelor de grinduri sau privala, in cazul celor din urma prin adaugarea de umpluturi.

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de constructie-montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

Categoriile de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Activitati de urbanism si industrializare: dezvoltare de zone rezidentiale, locuinte, zone comerciale;
- Transport si comunicatii: sosele, linii electrice, drumuri tehnice si de exploatare, conducte, acces in sit;
- Activitati desfasurate in timpul liber: sport, agrement, plimbari, vehicule nemotorizate;
- Activitati industriale poluatoare pentru apa, aer, poluare sonora: nu sunt identificate

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In interiorul amplasamentului nu sunt si nu s-au observat trasee ale unor retele subterane, astfel nu exista actualmente riscul unui impact negativ asupra solului si subsolului, implicit asupra mediului inconjurator.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente in istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

Cladirile propuse pentru desfiintare, o locuinta si un garaj, la strada Tecuciului, nu au valoare arhitecturala, sunt constructii vechi, degradate si inactive.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Proiectul ce se doreste a fi implementat, „Coridorul verde” al municipiului Bacau, de potentare a rivierei Bistritei, poate fi sustinut de propunerile urbanistice la nivelul amplasamentului studiat si ar putea atrage dezvoltarea activitatilor recreative si de agrement/sport in zona.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Tinand cont de stadiul actual al documentatiei si anume Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor, capitolul va fi descris in urma finalizarii acestei etape implicit dupa culegerea punctelor de vedere ale populatiei.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea sau suplimentarea functiunilor existente;

- Amenajarea de cai si alei de acces rutiere si pietonale;

- Asigurarea necesarului de spatii verzi;

- Completarea retelelor edilitare;

In acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. PRO GLOBO A.D. S.R.L. Bacau

- Studiu geotehnic - intocmit de S.C. Creativ Proiect S.R.L. Piatra Neamt

In urma lucrarilor de prospectiune efectuate pe amplasament si a observatiilor „in situ” se considera ca pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Pentru cladirile ce se vor propune pe amplasament se poate adopta (functie de incarcările aduse de acestea, asumarea unui grad de risc datorita aparitiei tasarilor diferite datorita neuniformitatii stratului de pietris, interceptarea nivelului hidrostatic):

a. fundarea directa in stratul de pietris cu nisip. Stratul este mediu indesar spre indesar. Adancimea de fundare va fi impusa de aparitia stratului de fundare recomandat, pastrandu-se obligativitatea unei fundari la o adancime de minim - 2.0 m CTN actual (aprilie-mai 2020), pentru evitarea stratului superficial de umplutura/straturi slab coezive superficiale, dar si mai mic de - 4.0m CTN actual (aprilie-mai 2020) pentru evitarea interceptarii nivelului hidrostatic.

b. fundarea indirecta (prin coloane/piloti purtatori pe varf) care sa depaseasca stratul necoeziv grosier si sa se incastreze in stratul antecuatarnar din baza, argila marnoasa cenusie, foarte umeda sau chiar saturata in urma contactului indelungat cu acviferul freatic, cu plasticitate mare, plastic tare, cu compresibilitate medie la redusa.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului, etc.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr. 770/23.11.2020 emis de Primaria municipiului Bacau, imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului Bacau si se confirma proprietatea imobilelor de catre S.C. Dedeman S.R.L. Bacau.

Conform regimului economic folosinta actuala este de terenuri curti constructii, arabil, vie, garaj, ocuinta, iar functiunea aprobata prin P.U.G./2012 mun. Bacau este de zona pentru institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona locuinte colective incluse in UTR23, zona A si B de impozitare.

Conform regimului tehnic, imobilele se afla in zona II – zona cu regim de inaltime impus. Partial imobilele se afla in zona de protectie fata de zona industriala.

Conform plansei de reglementari urbanistice din PUG/2012 mun. Bacau, terenul permite ca zonificare:

1. Zona locuinte colective

- Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri.
- Functiunile complementare admise: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje si garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

2. Zona pentru institutii publice si servicii

- Functiunea dominanta a zonei: institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit); zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban
- Functiunile complementare admise ale zonei: locuire, odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

3. Zona spatii plantate, agrement si sport

- Functiunea dominanta a zonei: -ecologica: ameliorarea microclimatului; combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice (raportul oxigen-bioxid de carbon); - recreativa: sport, amenajari sportive, jocuri pentru copii, agrement, odihna in aer liber, promenada
- Functiunile complementare admise: amenajari ambientale (lucrari de arta plastica monumentala si mobilier urban); echipare tehnico-edilitara necesara intretinerii spatiilor verzi, iluminatului public si ornamental; constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii si intretinerii spatiilor plantate.

4. Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare

- Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente/propuse, cu un regim mic de inaltime (P-P+1-2 niveluri), cu caracter urban.
- Functiunile complementare admise: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire; odihna si agrement (spatii verzi amenajate); circulatie pietonala si carosabila; stationare autovehicule (parcaje si garaje); echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

5. Zona cai de comunicatie rutiera

- Functiunea dominanta: cai de comunicatie rutiera.
- Functiunile complementare admise: constructii compatibile functiei de baza; accese pietonale si carosabile; echipare tehnico-edilitara si constructii aferente; spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafete libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor/incintelor; amenajari ale zonei caili ferate cu spatii verzi, elemente de protectie impotriva poluarii si pentru asigurarea securitatii circulatiei feroviare; activitati de salubritate si gospodarie comunală.

Zona de locuinte colective este majora, iar zonele de locuinte individuale sunt locale, situate la b-dul Unirii si str. Tecuciului; zona de spatii plantate/agrement/sport este descrisa de o fasie de teren adiacenta drumului de exploatare din lungul taluzului canalului alimentare UHE 2 Bacau; iar zona de cai comunicatii rutiere reprezinta drumuri propuse conform unei configuratii preluate in PUG dintr-o documentatie tip PUZ anterioara, care nu a fost materializata.

Utilitati existente in incinta imobilelor: stalpi deconectati energie electrica.

Utilitati existente in zona: energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii.

Indicatori urbanistici existenti:

1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE – S=39.734mp (3.97ha)

- POT max = 40%
- CUT max = 4.4 (5.28 cf. prevederi art.32 alin.7 din legea 350/2001)
- Regim de inaltime maxim admis: P+10
- Inaltimea maxima admisa a cladirii, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, **nu va depasi 45m.**

2. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – S=423mp (0.04ha)

- POT max=75%
- CUT=2 (2.4 cf. prevederi art.32 alin.7 din legea 350/2001)
- Regim de inaltime minim admis: P+1-2; regim de inaltime maxim admis: P+4 (P+4 cf. prevederi art.31 alin.1 si alin.2 din RGU aprobat prin HG525/1996)

3. ZONA PENTRU SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT – S=3323mp (0.33ha)

- POT max = 15%
- CUT max = 0.15 (0.18 cf. prevederi art.32 alin.7 din legea 350/2001)
- regim de inaltime maxim admis: P

4. ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – S=11426mp (1.14ha)

- POT max = 50%
- Regim de inaltime maxim admis: P+2
- Inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, **nu va depasi 12m.**
- Inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, **nu va depasi 16m.**

- Se va asigura suprafata de spatii verzi conform HG525/1996, anexa 6;
- Se va asigura numarul de parcuri conform PUG2012 si HG525/1996, anexa 5;
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si distantele prevazute de normele sanitare;
- Constructiile se vor amplasa la minim 4,00ml de la aliniament

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.

Se va urmari urmatoarele aspecte:

- se va lua in considerare in organizarea urbanistica propusa diferenta de nivel de aproximativ 3,00m de la b-dul Unirii la terenul natural la nivelul amplasamentului, cat si declivitatea pe directia nord-vest sud-est de aproximativ 1m.

- se va tine cont si de potentialul de dezvoltare a functiunilor existente de spatii plantate/agrement/sport reprezentate de vecinatatea lacului de acumulare, insula de agrement si canalul de aductiune CHE Bacau. Se va lua in considerare si diferenta de nivel de 5,00m reprezentata de taluzul canalului de aductiune CHE Bacau adiacent laturii vestice a amplasamentului studiat.

- se va tine cont de natura terenului de fundare si de eventualele umpluturi si accidente subterane prezente pe amplasament in urma demolarilor ce au avut loc pe platforma fostei unitati industriale Diana Forest.

- se vor lua masuri de eliberare a terenului prin desfiintari ale constructiilor existente aflate in stare de degradare, cat si masuri de defrisare a vegetatiei si arbustilor sau arborilor neinsemnati care au crescut aleatoriu in urma neingrijirii terenurilor, cat si masuri de igienizare a vegetatiei si arborilor existenti mentinuti.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

Se vor asigura accese carosabile conform art.25 si anexei nr.4 la R.G.U. din H.G. 525/96 republicata, cat si art.7.1 din R.L.U. aferent PUG Bacau 2012, conform fiecarei functiuni in parte.

Parcajele de autoturisme se vor proiecta conform P132/93, conform NP24/97 si NP127/2009 pentru constructii parcare si securitate la incendiu parcaje subterane si se vor asigura conform art.33 si anexei nr.5 la R.G.U. din H.G. 525/96 republicata, cat si art.10.1 si anexei nr.4 la R.L.U. aferent PUG Bacau 2012 si HCL de completare nr.385 din 2016, conform fiecarei functiuni in parte

Se vor putea desfiinta spatii verzi sau arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor sau supralargaririlor propuse, cat si in interiorul amplasamentului la nivelul parcajului subteran general propus, cu interzicerea taiierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Prin P.U.Z. studiat se propun accese carosabile si pietonale directe din B-dul Unirii, din str. Tecuciului si din str. Trecatoarea Tecuciului.

Punctele de racord/de legatura ale noii strazi se vor amenaja astfel:

- Legatura directa la b-dul Unirii, prin racord la carosabilul existent, la o distanta de aprox. 47m de limita nord-vestica a amplasamentului, respectiv la cca 100m de podul peste canalul CHE Bacau;

Se va realiza acces carosabil perpendicular fata de b-dul Unirii, in „T”, cu raze de curbura de 9,00m, ce preia un profil rutier de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime. Accesul se va realiza in sistem intrare si iesire, cu viraj la dreapta in ambele sensuri, respectiv cu interdictia efectuarii virajelor la stanga din ambele directii de intrare sau iesire.

Caracteristici acces:

- acces carosabil perpendicular fata de b-dul Unirii, in „T”
- raze de curbura de 9,00m
- profil rutier preluat de acces in incinta de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime

- intrare in incinta cu viraj la dreapta de pe prima banda a b-dului Unirii din directia podului, dinspre centru.
- iesire din incinta cu obligativitatea virajului exclusiv la dreapta, pe prima banda a b-dului Unirii, spre giratoriul dinspre str.Tecuciului.
- mentinerea maracajului longitudinal dublu continuu la b-dul Unirii in dreptul accesului.

Se interzice posibilitatea virajului la stanga de intrare in incinta din b-dul Unirii, de pe sensul de intrare pe pod spre centru.

Se interzice posibilitatea virajului la stanga de iesire din incinta in b-dul Unirii pe sensul de intrare pe pod spre centru.

- Se amenajeaza trecere de pietoni in dreptul accesului amenajat, pentru circulatia pietonala si velo existenta in lungul b-dului Unirii. Se preia trafic pietonal si velo de acces in incinta, cu trotuar comun cu pista velo minim 3,00m latime, sau separat 1,5m latime, de ambele parti ale drumului de incinta.

Se propune un regim de aliniere a noilor cladiri fata de b-dul Unirii de minim 10,00ml.

Terenul aflat in domeniul public afectat prin amenajarea accesului, se va amenaja prin grija investitorului, cu acordul administratorului drumului.

- Legatura directa la str. Tecuciului, prin racord la carosabilul existent, la imobilele cu nr.12, la limita estica a amplasamentului;

Se va realiza acces carosabil perpendicular fata de str. Tecuciului, in „T”, cu raze de curbura de 6,00m, ce preia un profil rutier de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime. Accesul se va realiza in sistem intrare si iesire, cu viraj dreapta-stanga din ambele sensuri, cu posibilitatea amenajarii intersectiei in sistem semaforizat.

Caracteristici acces:

- acces carosabil perpendicular fata de str. Tecuciului, in „T”
- raze de curbura de 6,00m
- profil rutier preluat de acces in incinta de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime
- intrare in incinta cu viraj la dreapta din str. Tecuciului din directia b-dului Unirii, cat si cu viraj la stanga din str. Tecuciului din directia Letea Veche.
- iesire din incinta cu posibilitatea virajelor la dreapta si la stanga in str. Tecuciului, respectiv inspre Letea Veche si spre b-dul Unirii.
- maracaj longitudinal propus discontinuu la str. Tecuciului in dreptul accesului.
- Se amenajeaza trecere de pietoni in dreptul accesului amenajat, pentru circulatia pietonala si velo existenta in lungul str. Tecuciului. Se preia trafic pietonal si velo de acces in incinta, cu trotuar 1,5m latime, de ambele parti ale drumului de incinta.

Regimul de construire propus la str.Tecuciului este retras la aprox. 93m in adancimea terenului, la limita edificabilului.

Terenul aflat in domeniul public afectat prin amenajarea accesului, se va amenaja prin grija investitorului, cu acordul administratorului drumului.

- Legatura directa la str. Trecatoarea Tecuciului, prin racord la carosabilul existent, la limita sudica a amplasamentului, in dreptul caruia imobilul va primi nr. postal nou;

Se va realiza acces carosabil perpendicular fata de str. Trecatoarea Tecuciului, in „L”, cu raze de curbura de 6,00m si 9,00m, ce preia un profil rutier de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime. Accesul se va realiza in sistem

intrare si iesire, cu viraj preponderent dreapta din ambele sensuri, prin prisma situarii accesului propus la capatul strazii Trecatoarea Tecuciului

Caracteristici acces:

- acces carosabil perpendicular fata de str. Trecatoarea Tecuciului, in „L”
- raze de curbura de 6,00m, respectiv 9,00m
- profil rutier preluat de acces in incinta de minim 7,00m cu o banda pe sens de 3,50m latime
- intrare in incinta cu viraj la dreapta din str. Trecatoarea Tecuciului din directia str. Tecuciului.
- iesire din incinta cu viraj la stanga in str. Trecatoarea Tecuciului, inspre str. Tecuciului.
- maracaj longitudinal discontinuu la str. Trecatoarea Tecuciului in dreptul accesului.
- Se amenajeaza trecere de pietoni in dreptul accesului amenajat, pentru circulatia pietonala si velo existenta in lungul str. Tecuciului. Se preia trafic pietonal si velo de acces in incinta, cu trotuar 1,5m latime, de ambele parti ale drumului de incinta.

Regimul de construire propus la str. Trecatoarea Tecuciului este retras la minim 5,00m, dat fiind caracterul de fundatura a acestei strazi.

Terenul aflat in domeniul public afectat prin amenajarea accesului, se va amenaja prin grija investitorului, cu acordul administratorului drumului.

- **Se propun in incinta ansamblului imobiliar drumuri si platforme noi, acestea asigurand fluxul auto intern cat si cel de aprovizionare, dar si parcaje supraterane si subterane necesare activitatilor propuse.** Platformele propuse vor asigura si preluarea apelor pluviale. Se vor asigura in incinta parcaje specifice functiunii destinate, pentru personal si de aprovizionare, dimensionate corespunzator.

- Drumuri si platforme in incinta nou propuse

Vor fi realizate drumuri de incinta cu profil rutier de strada de categoria a III-a, cu latimi de 6,00m pana la 7,00m, cu cate o banda pe sens, cu structura rutiera flexibila si trafic auto usor si mediu (autoturisme si autocamioane aprovizionare max.7tone) semnalizate corespunzator. Pentru drumurile din incinta secundare, in sistem sens unic, latimile carosabilului vor fi de 3,5m pana la 4,00m, semnalizate corespunzator.

Rampele de acces in parcajul subteran vor avea latimi de carosabil de 6,00m pana la 7,00m, cu cate o banda pe sens, cu pante de max.7%, structura rutiera flexibila si trafic auto usor (max.3,5tone), cat si restrictie de gabarit pe inaltime de 3,5m la intrarea in subsol.

Platformele de aprovizionare vor fi locale, la nivelul terenului amenajat in dreptul fiecarei constructii, functie de destinatie.

Se vor asigura accese separate de aprovizionare si de interventie in caz de incendiu pentru fiecare cladire in parte, conform cerintelor legislatiei in vigoare.

Vor putea fi amenajate, functie de propunerile de mobilare, alei semicarosabile in incinta, ce vor putea prelua trafic auto ocazional/de interventie la nivelul aleilor pietonale principale, indeosebi frontului comercial.

Se vor asigura drumurilor nou propuse utilitatile necesare si anume: retea de iluminat stradal, retea de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala si alimentare cu gaze naturale, cat si cosuri de gunoi pentru colectarea deseurilor stradale. Toate aceste lucrari pot fi extinderi de retele existente la cele doua strazi ce se vor conecta.

Terenurile aferente construirii drumurilor din incinta vor fi dezmembrate, schimbandu-li-se categoria de folosinta in „drum”, vor ramane in domeniul privat al investitorului SC Dedeman SRL si vor fi date in folosinta circulatiei publice.

- Parcaje in incinta nou propuse

Se va realiza un parcaj subteran general comun, la nivelul intregului amplasament, in suprafata aproximativa de 55.745mp (5.57ha) cu accese distincte de la nivelul drumurilor de la cota terenului amenajat din incinta, parcaje ce vor deservi fiecare functiune in parte.

Se propun 7 accese carosabile(rampe) in parcajul subteran general comun, dintre care 1 acces distinct pentru functiunea de hotel, cate 1 acces distinct pentru cladirile, respectiv functiunile de birouri, 2 accese pentru cladirile de comert si alte 2 accese separate pentru cladirile de locuinte colective. Suplimentar, se poate amenaja un al doilea nivel subteran partial de parcaj autoturisme, local, la nivelul zonei de locuinte colective, in vederea asigurarii cerintei de parcaje functie de numarul de apartamente.

La nivelul parcajului subteran se vor realiza cai de circulatie rutiera pentru accesibilitatea la locurile de parcare, cat si in vederea asigurarii posibilitatii aprovizionarii pentru functiunile ce vor necesita acces secundar. Profilul carosabil va avea latimi de 6,00 pana la 7,00m, cu cate o banda pe sens, structura rutiera va fi flexibila, dimensionata traficului usor (max.3,5tone), iar limita de gabarit pe inaltime de 3,5m.

Parcajul va fi compartimentat atat din punct de vedere functional, destinat functiunilor sau cladirilor in parte, cat si in vederea asigurarii cerintelor de securitate la incendiu sau protectiei civile. Se vor putea crea legaturi de circulatie intre zonele parcajului, ce vor asigura flexibilitate atat in asigurarea capacitatilor de parcare generate pe parcursul zilei de fiecare functiune in parter, cat si o flexibilitate si fluenta in traficul generat la nivel subteran si la nivel suprateran in incinta.

Asigurarea parcajelor/numarului de parcare necesar la nivel de amplasament si la nivel de functiune in parte este detaliata in capitolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului studiu urbanistic.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)

Se vor asigura accese pietonale conform art.26 din R.G.U. aprobat cu H.G. 525/96 republicata, atat pe amplasament, in interiorul acestuia, respectiv fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Incinta ansamblului propus, va beneficia de accese pietonale si de trotuare interioare ce vor asigura fluxul pietonal intern.

- Parcul/piateta publica propusa in centrul de greutate al ansamblului, la nivelul terenului amenajat, va genera flux pietonal intern si extern incintei si va fi asigurat prin alei/platforme exclusiv pietonale in cadrul unor amenajari peisagistice cu spatii plantate si mobilier urban specific.

- Aleile pietonale principale, in special cele aferente frontului comercial, vor putea fi dublate si de trafic carosabil ocazional/de interventie sau aprovizionare.

- Se vor asigura accese pietonale si la nivelul parcajului subteran general, atat catre nodurile de circulatie si acces proprii tuturor cladirilor in parte, dar si legaturi intre subsol si terenul amenajat pentru functiunile/spatiile publice.

- Se vor asigura legaturi pietonale si velo intregii „faleze” propuse, respectiv coridorului de agrement ce se doreste a se amenaja in lungul lacului de acumulare/canalului de aductiune CHE Bacau, adiacent laturii vestice a amplasamentului studiat.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare

- operatiuni cadastrale si notariale de aipire a loturilor amplasamentului studiat aferente investitiilor propuse, cat si stabilirea categoriilor de folosinta a acestor loturi in vederea intabularii la OCPI Bacau.

- lucrari de desfiintare cladiri existente

- lucrari de construire cladiri cu functiuni mixte de institutii publice si servicii cu caracter urban si unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport, impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri si platforme, parcar si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuri teren si spatii verzi.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ;

- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcari, etc;
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al municipiului.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Constructiile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea si completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare: construirea unui ansablu urban format din corpuri de cladiri cu functiuni de institutii publice si servicii cu caracter urban, unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport, impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri si platforme, parcari si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuiri teren si spatii verzi.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni, conform plan de situatie "U2 - Reglementari urbanistice - zonificare:

Funciune majora:

- Zona mixta servicii si locuinte colective

IS - Zona institutii publice si servicii

LC - Zona locuinte colective

In subsidiar, functiuni asimilate functiunilor de baza:

P - Zona spatii plantate, agrement, sport

CCr - Zona cai de comunicatie rutiera

Destinatia si functiunile principale ale constructiilor nou propuse se vor regasi majoritar in zonele de institutii publice si servicii si zona pentru locuinte colective, dar si in zona de spatii plantate, agrement, sport. Constructiile si amenajarile aferente se vor edifica astfel pe terenuri cu destinatii si functiuni mixte propuse de servicii si locuinte colective.

1. Zona mixta functiuni institutii publice si servicii si locuinte colective: S=68.652,00mp (6.86ha)

Funciunile astfel propuse intregului imobil, urmaresc caracterul de dezvoltare a tesutului urban central, pozitionarea fata de artere majore sau principale de circulatie, respectiv directia de dezvoltare economica a zonei studiate, eliminand astfel functiunea de locuinte individuale existenta, improprie acestei tendinte.

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII la nivelul amplasamentului reglementat, pentru functiunea mixta propusa:

PROPUNERE:

1. ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

Indicatori urbanistici propusi:

- **Inaltimea constructiilor:** 2S+P+12+TH, H max. atic general = 42,00m, H max. atic nivel tehnic retras = 45,00m
 - **POT max = 70%**
 - **CUT max = 5**
 - **Regim de aliniere** = retras cu 10.00ml fata de aliniament la b-dul Unirii
 - **Retrageri minime** = fata de limitele laterale si posterioare min. 5,00m.
- Edificabilul subsolului general va fi retras cu fata de limitele laterale si posterioare min. 3,00m

BILANT TERITORIAL

	PROBUS
Suprafata zona studziata P.U.Z.	161.455,50mp(16.14ha)

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.	68.652,00mp (6.86ha)
--	-----------------------------

ZONIFICARE nou propusa prin P.U.Z.

Zona mixta - servicii, locuinte colective, spatii plantate/agrement/sport

INDICATORI URBANISTICI propusi

Regim de inaltime maxim 2S+P+12+TH, H max. 42m/45m

P.O.T.max. 70%, C.U.T.max 5

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR23, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de institutii publice si servicii si a zonei de locuinte colectiva, completate de functiuni ecologice si recreative respectiv spatii plantate, agrement si sport, cat si dezvoltarea cailor de comunicatie rutiera.

Se observa si se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, cat si de locuinte colective in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. LUCRARI DE DESFIINTARE:

Desfiintare integrala 2 constructii existente:

lot NC82374:

- C1 – 18mp – Garaj

lot NC83414:

- C1 – 185mp – Locuinta

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

a). Constructii nou propuse

Clasificarea utilizarilor propuse dupa categorii de functiuni:

- Institutii publice si servicii:

- Functiuni administrative:

- Sedii de birouri
- Sediu de firma sau companie
- Functiuni financiar bancare:
 - Sediu bancar, filiala
 - Sedii de societati de asigurari
- Functiuni comerciale cu caracter urban:
 - Comert alimentar
 - Centru comercial de factura urbana
 - Magazin general
 - Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club
 - Servicii cu acces public: finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, formare profesionala, servicii postale, curierat, agentii, intretinere corporala, manufactura, reparatii uz casnic, etc
- Functiuni de invatamant:
 - Invatamant prescolar
- Functiuni de sanatate:
 - Clinica medicala
 - Alte unitati de sanatate: centre recoltare, farmacii
- Functiuni de turism cu caracter intraurban:
 - Hotel

- Locuinte:

- Locuinte colective (multifamiliale)
- garaje si parcaje aferente locuintelor

- Spatii plantate/agrement/sport

- Functiuni de sport; amenajari sportive
 - Terenuri de sport in aer liber
 - Sala de antrenament diferite sporturi sau sala fitness si intretinere corporala

b). Constructii anexe tehnologice aferente complexului:

- Puncte de conexiuni
- Posturi de transformare
- Generatoare
- Separatoare hidrocarburi
- Put forat - pentru instalatia de irigat spatii verzi

c). Parcaje autoturisme si aprovizionare

Necesarul de parcaje se va asigura in acord cu prevederile regulamentului local de urbanism si a regulamentului general de urbanism, pentru functiunile aprobate

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor de distributie existente, etc

Situatia existenta

La b-dul Unirii, pe latura adiacenta amplasamentului studiat, conform avizului companiei locale de apa-canal, sunt prezente retele de alimentare cu apa din PEdn160mm, OLdn400mm si OLdn150mm, iar la str. Tecuciului exista conducte de alimentare cu apa din PEdn200mm si azbociment dn150mm.

Situatia propusa

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa din strazile mentionate in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc

Situatia existenta

La b-dul Unirii sunt prezente retele subterane LES20kV si LES0.4kV, iar la strazile Tecuciului sau Trecatoarea Tecuciului, sunt prezente retele LEA0.4kV.

La limita vestica a amplasamentului, pe toata lungimea acestuia, in lungul canalului de aductiune CHE Bacau, terenul este delimitat de o retea aeriana de medie tensiune LEA 20kV, pe directie nord-sud, ce prevede o zona de protectie de 24m, iar local pe unul din stalpi exista si un post de transformare aerian PTA aferent instalatiei aeriene.

Situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la retelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

Se poate preciza ca reseaua aeriana LEA20kV la limita vestica a amplasamentului, ce impune zona de protectie, cat si prezenta postului de transformare aerian pe unul din stalpii retelei, este incomoda dezvoltarii optime la nivelul amplasamentului, dar si incomoda vizual, astfel se propune la nivelul prezentului studiu urbanistic ingroparea acesteia.

- telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc

Se precizeaza ca exista retele de telefonizare subterane sau aeriene la toate strazile adiacente sau cu acces local la nivelul amplasamentului studiat, conform companiei de telefonizare locala.

Se vor realiza racorduri noi pentru a acoperi necesarul local al fiecarui consumator.

- alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente, etc

Constructiile si amenajarile propuse vor utiliza gaze naturale ca si combustibil in principal, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de caldura, panouri fotovoltaice).

- alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.

Situatia existenta

La b-dul Unirii sunt prezente retele subterane Pedn315mm si OL2", la strada Tecuciului exista o retea subterana OL3", iar la strada Trecatoarea Tecuciului, o retea subterana OL2".

Situatia propusa

Noile investitii vor necesita bransamente noi, conform necesarului de consum de gaze naturale preconizat. Punctele de racord, respectiv statiile de reglare-masurare se propun a se realiza in dreptul retelelor de alimentare existenta la strazile mentionate.

- gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice, etc.

– planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului:

Demolarea structurilor existente se va efectua de sus în jos, adică elementele de închidere (luminatoare, parapeti, izolații, plăci de beton) după care se demolează grinzile secundare, mai apoi grinziile principale și stâlpii. Acolo unde fundațiile clădirii proiectate se intersectează cu cele existente se vor demola și fundațiile vechi. În rest fundațiile pot rămâne.

Demolarea se va efectua de către o firmă specializată în demolări pe baza unui proiect special. Se vor respecta prevederile referitoare la protecția muncii.

Având în vedere cele descrise mai sus se consideră că demolarea care urmează să fie efectuată nu va afecta rezistența și stabilitatea construcțiilor rămase.

– metode folosite în demolare:

Dezafectarea construcțiilor se va realiza manual și mecanic cu utilaje de specialitate, nu prin explozie.

Dezafectarea elementelor de construcții se face numai începând cu acoperișul, luminatoare, ziduri neportante și terminând cu fundațiile, acordând permanent o atenție deosebită evacuării ritmice a materialelor rezultate.

Pentru execuția dezafectărilor în condiții de siguranță se vor lua în prealabil măsurile de sprijinire adecvate, se vor folosi mijloace de lucru corespunzătoare și se va adopta doar soluția de execuție manuală și mecanică.

Se va evita menținerea mult timp a gropilor (santurilor) rezultate din dezafectările fundațiilor, neumplute cu pământ, pentru ca eventualele ape pluviale să nu stagneze în aceste gropi și să afecteze terenul sensibil de fundare.

Sprijinirile provizorii ale taluzurilor de pământ se vor desface esalonat pe măsura realizării umpluturii de pământ.

Toate lucrările de dezafectare se vor executa etapizat, respectându-se cu strictețe prevederile specifice cuprinse în normativul NP 035-1999. Execuția lucrărilor pe teren se va face numai cu personal specializat, sub directă supraveghere a unui responsabil tehnic autorizat în realizarea acestui tip de lucrare.

– alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

Materialele rezultate în urma demolării vor fi în parte recuperate, urmând a fi valorificate astfel: betonul la platforme și alei, cărămida ca material de umplutură, lemnul ca material combustibil, iar materialele irecuperabile vor fi preluate de firma de salubritate conform contract anexat.

Materialele nerecuperabile inclusiv spaturile de fundație, sunt transportate pentru reciclare conform contract cu firma specializată.

Recuperarea materialelor se va face în proporție de 30%.

Prescripții tehnice de dezafectare - conform NE 005/97; NE 006/97 și NE 007/97.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc)

Este de presupus că dezvoltarea urbanistică a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influență benefică și asupra factorilor de mediu:

- Se va asigura un sistem centralizat al evacuării apelor uzate cu racordarea acestuia la sistemul de canalizare public;
- Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă;
- Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi amenajări de spații verzi, plantate;
- Se va asigura un sistem controlat de depozitare și îndepărtare a deșeurilor și gunoierului;
- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.
- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.
- Imobilele vor avea zone prevăzute cu containere pentru depunerea resturilor menajere solide care se vor îndepărta la depozite de gunoi prin serviciile de gospodărire publică specializată.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat în prezentul studiu este bine definit atât prin elementele lui cât și privind modul de execuție și schimbările produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de construcție-montaj și perioada imediat următoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

În perioada de execuție pot apărea accidente de muncă în manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de muncă nu au efecte asupra mediului înconjurător, având caracter limitat în timp și spațiu, dar pot produce pierderi de vieți omenești sau pot conduce la invaliditate temporară sau definitivă. De asemenea, ele pot avea și efecte economice negative prin pierderi materiale și întârzierea finalizării lucrărilor.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Situația existentă

Atât la b-dul Unirii, cât și la strada Tecuciului, conform avizului companiei locale de apă-canal, sunt prezente rețele de canalizare mixtă (menajer și pluvial).

Situația propusă

Rețeaua exterioară de canalizare din incinta obiectivului propus se va realiza în sistem separativ, în incinta prevăzându-se:

- o rețea pentru preluarea apelor menajere și
- o rețea pentru preluarea apelor pluviale.

Pentru preluarea apelor pluviale de pe terase și din spațiile carosabile din incinta se va proiecta un sistem format din:

Racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele clădirilor;

- rețele incinta (guri de scurgere, cămine și conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separatoare de hidrocarburi.

Racordurile de canalizare menajera se vor realiza in conductele de canalizare menajera existente la b-dul Unirii si str. Tecuciului, optiuni ce vor urma a fi supuse avizarii si aprobarii spre bransare de catre compania de apa locala CRAB SA Bacau.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

Racordul de canalizare pluviala se va realiza cu preepurare locala (separator de hidrocarburi) in canalizarile unitare (menajer-pluvial) mentionate in apropierea amplasamentului, in acord cu compania de apa-canal CRAB SA Bacau.

Dupa preepurarea in separatoarele de hidrocarburi si namol, apele pluviale colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor"-NTPA-001/1997.

- Depozitarea controlata a deeurilor

Deeurile generate pe amplasament:

1. Deseurile rezultate din activitatea santierului sunt încadrate la capitolul 17/HGR 856/2002, respectiv - Deseuri din constructii si demolări (inclusiv pământ excavat din amplasamente contaminate):

- 17 01 01 - beton
- 17 02 01 - lemn
- 17 02 03 - materiale plastice
- 17 04 05 - fier si otel
- 17 05 04 - pământ si pietre, altele decât cele specificate la 17 05 03

Pentru prevenirea si reducerea cantitatilor de deseuri generate in etape de executie vor fi respectate urmatoarele:

- avand in vedere specificul lucrarilor de executie, majoritatea materialelor de constructie, vor fi aduse in santier in vrac, fara a fi ambalate;
- multe dintre materialele ambalate, vor fi ambalate pe box paleti reutilizabili, legate cu benzi din material plastic PP. Aceste benzi vor fi colectate in containerul de deseuri de materiale plastice si valorificate la centre autorizate;
- betoanele folosite vor fi gata preparate in fabrica constructorului (daca acesta detine una autorizata) sau de la alte fabrici de profil;
- materialele marunte, care nu pot fi comercializate in vrac, se va incerca comercializarea acestora in cantitati cat mai mari/buc., pentru a reduce cantitatea de ambalaj. Fiecare ambalaj va fi colectata pe categorii de deeu, in continerile ce vor fi amplasate in santier. Cele reutilizabile vor fi depozitate ca atare.

2. Evacuarea deeurilor municipale si asimilabile de la punctul gospodăresc

- deseuri municipale amestecate, cod 20 03 01. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;

- deseuri hartie si carton si ambalaje din hartie si carton, cod 15 01 01. Se vor depozita in containere din plasa metalica pe platforma betonata;

- deseuri din plastiv, PP, PVC, inclusiv ambalaje, cod 15 01 02, cantitate aproximativa 2,2 to/an. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;

Deseurile vor fi colectate si transportate la depozitul de deseuri / centre autorizate de colectare in vederea reciclarii, in functie de natura deeurului, de catre firme autorizate cu care beneficiarul va avea incheiate contracte de prestari servicii.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

Activitatea folosinta a investitiei nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc

- descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului:

Materialele rezultate din desfiintarea constructiilor, se vor transporta si depozita pe un amplasament stabilit printr-un contract de salubritate incheiat cu o firma specializata.

Lucrarile se vor semnaliza corespunzator.

Dupa terminarea lucrarilor de desfiintare, terenul se va amenaja corespunzator.

Organizarea de santier (demolari, devieri de retele, etc.): in zona lucrarii exista conditii pentru realizarea unei organizari de santier provizorii.

Cai de acces (existente si/sau provizorii), de comunicatii: in zona lucrarii exista acces pe strada ce margineste incinta pe latura estica care se va mentine si platforme betonate si drumuri pentru circulatia in interiorul incintei.

Protejarea lucrarilor executate si a materialelor de pe santier sunt in sarcina constructorului (executantului) care va lua masuri de amenajare a unui spatiu de depozitare a materialelor precum si paza acestora prin organizarea de santier pe care si-o creeaza in apropierea lucrarii .

Masurarea lucrarilor executate de constructor va fi facuta atat de acesta cat si de reprezentantul investitorului (beneficiarului): dirigintele de santier.

Curatenia in santier: curatenia pe santier este obligatia constructorului si consta in asigurarea unor spatii de depozitare a materialelor, cai de acces libere, curate, care sa nu determine producerea unor accidente de munca.

Serviciile sanitare: sunt asigurate de constructor prin organizarea unui punct de prim ajutor pentru angajati cat si mijloace de comunicatie rapida sau de transport in cazul producerii unui accident de munca sau a imbolnavirii acestora.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor asigura spatii verzi si plantate conform art.34 si anexei nr.6 la R.G.U. din H.G. 525/96 republicata, cat si art.10.2 din R.L.U. aferent PUG Bacau 2012, conform fiecarei functiuni in parte.

Conform anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG525/96) trebuiesc prevazute spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

- Pentru constructii administrative si financiar-bancare vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, minim 10% din suprafata terenului.

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare in proportie de 2-5% din suprafata imobilului aferent;

- Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% diin suprafata totala a terenului;

- Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

- Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei in proportie de 10-15mp/bolnav sau copil.

- Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

Prin prezentul PUZ, datorita cumularii mai multor functiuni mixte (servicii si locuinte colective) la nivelul unui singur imobil, se propune reglementarea de infiintare spatii verzi si plantate in proportie minima de 20% din suprafata totala a imobilului alipit.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, a supralargirilor auto sau a drumurilor propuse, a constructiilor propuse cat si pe amplasamentul platformelor si a parcajelor, cu interzicerea taiierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente inistorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

Prin natura sa, aceasta investitie nu se numara printre cele care aduc impacturi majore si nu contravine prevederilor Planului de management. Constructiile vor fi in armonie cu peisajul local.

Zona prezinta deja aspecte de antropizare. Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar care sa necesite masuri de protectie speciala.

Construirea ansamblului de functiuni mixte nu reprezinta un proiect cu potential perturbator major, atat pentru peisaj, cat si pentru factorii de mediu in general. Nu vor fi emisii de substante poluante, deseurile vor fi depozitate conform legii, luminozitate intensa in timpul noptii, sau emisii de zgomot peste limitele admise.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Zona terenurilor de spatii plantate/agrement/sport existenta in lungul canalului de aductiune CHE Bacau, poate fi sustinuta si completeaza caracterul locativ-comercial al zonei, cu spatii verzi de agrement si recreere prin prisma apropierii de „lucirile de apa” a canalului de aductiune si a lacului de acumulare.

Proiectul ce se doreste a fi implementat, „Coridorul verde” al municipiul Bacau, de potentare a rivierei Bistritei in directia recreativa, sportiva si de agrement, poate fi sustinut de propunerile urbanistice la nivelul amplasamentului studiat, cat si favorabil intregii zone in sine, de cartierul Serbanesti.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin propunerile de realizare a acceselor noi si crearea de noi cai de circulatii in interiorul amplasamentului studiat si a interconectarii acestora, nu se vor

aglomera suplimentar arterele principale de circulatie si traficul la nivel de zona studiată.

Rețelele edilitare existente la nivelul arterelor principale de circulatie au capacitatea de preluare a noilor puncte de consum, iar disfuncționalitățile sesizate la nivelul unora dintre aceste rețele vor fi rezolvate prin lucrări noi de devieri/extinderi de rețea susținute de investitor.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Căile de comunicație rutieră existente în zona studiată au caracter public, utilitate publică, în administrarea Primăriei Municipiului Bacău.

Funcțiunile propuse de servicii sunt funcțiuni publice, iar funcțiunile de locuințe colective vor avea caracter privat cu spații comune de natură publică.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zona, conform Legii 213/1998

Terenurile constituite în amplasamentul studiat, sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, cu spații comune ce vor avea caracter public de interes local.

Strazile B-dul Unirii, Tecuciului și Trecătoarea Tecuciului sunt în proprietate publică de interes local.

Terenurile aflate în domeniul public afectate prin amenajarea acceselor, se vor amenaja prin grijă investitorului, cu acordul administratorului drumului. Nu sunt afectate alte imobile proprietăți particulare din vecinătate.

Terenurile aferente construirii drumurilor din incintă vor fi dezmembrate, schimbându-li-se categoria de folosință în „drum”, vor rămâne în domeniul privat al investitorului SC Dedeman SRL și vor fi date în folosință circulației publice.

- Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Clădirile și spațiile funcțiunilor comerciale și administrative vor fi închiriate către agenți economici și vor rămâne în domeniul privat al investitorului SC Dedeman SRL.

Apartamentele clădirilor rezidențiale vor fi închiriate sau scoase la vânzare, transferându-li-se astfel regimul de proprietate.

3. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.
- Priorități de intervenție
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.

- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii, etc)

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR23, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de institutii publice si servicii si a zonei de locuinte colectiva, completate de functiuni ecologice si recreative respectiv spatii plantate, agrement si sport, cat si dezvoltarea cailor de comunicatie rutiera.

Se observa si se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, cat si de locuinte colective in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Ansamblul propus intitulat “Dedeman Campus” va cumula corpuri de cladiri cu functiuni mixte de institutii publice si servicii cu caracter urban si unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport, impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri si platforme, parcar si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuiiri teren si spatii verzi.

Complexul astfel propus, prin functiunile care le propune, va avea un caracter atat public cat si privat, urmand sa dezvolte substantial la nivel socio-economic intreaga zona studiata si cartierul din care face parte imobilul, va vitaliza zona relativ centrala si in acelasi timp va imbunatati imaginea urbana de ansamblu.

Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

Pentru buna functionare a ansamblului locativ, din punct de vedere edilitar, se vor realiza sisteme de alimentare cu apa si canalizare, solutii pentru energie electrica si termica, telefonizare, etc.

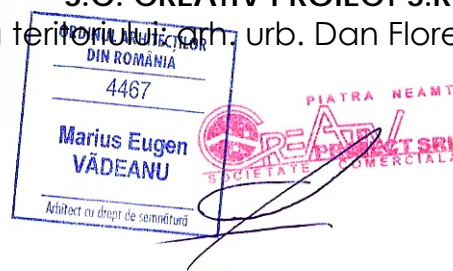
Beneficiarul va asigura o derulare rapida a lucrarilor de constructie si amenajare pentru a nu crea disconfort in zona pe durata executiei.

Fata de aliniamentul si regimul de inaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor in zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.



Intocmit: arh. urb. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Dan Florea



PARTEA a II-a: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL RLU:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. stau:

- a. Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- b. Reglementarile cuprinse in PUG Bacau si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal, P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale conditiilor impuse de legea 50/1991 (republicata 1997) “terenurile destinate pentru constructii evidentiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire”. Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Bacau.

Suprafete impadurite

Se vor constitui în perimetre speciale plantatiile si vegetatia forestiera cu rol deosebit de protectie a solurilor, care vor fi protejate la randul lor conform cadrului silvic. Detinatorii acestor perimetre speciale sunt obligati sa asigure protectia si statutul lor juridic.

Potrivit art. 7 alin (4) din Legea 46/2008 “ Este interzisă includerea pădurilor în intravilan”

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea de exploatare a acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 cap. III –IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind întocmirea documentațiilor de gospodărire a apelor.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite prin Ordinul M.S. 536/1997.

Zone naturale protejate - monumente cu valoare peisagistică

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații, și a altor lucrări de infrastructură conf art. 11 din RGU.

Zonele de protecție față de rețelele de alimentare cu energie electrică sunt

- în zona rețelei de medie tensiune - 20 kV – 12m;
- în zona rețelei de înaltă tensiune - 110 kV – 18.5m;

În funcție de specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se va supune prevederilor art. 12 din RGU.

Securitatea la incendii:

- construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate la art. și tab. 2.2.2 din normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118-99.

Structura construcțiilor nou autorizate trebuie să respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea și siguranța în exploatare. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza de proiecte întocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Unitatile de servicii amplasate in zone de locuire vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta.

Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii. Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisa autorizarea constructiilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Spatii verzi si plantate:

In functie de specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi.

Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

Imprejmuiri:

Se recomanda ca odata cu avizarea investitiei sa fie avizat si sistemul de imprejmuire. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

INTRAVILAN ZONA STUDIATA

LI - Zona locuinte individuale existenta

LC - Zona locuinte colective existenta

IS - Zona institutii publice si servicii existenta

ID - Zona pentru activitati industriale si depozitare existenta

P - Zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdele de protectie - existenta

CCr - Zona cai rutiere existente/propuse

CCf - Zona cai feroviare existente

Reconversii functionale propuse

- Zona mixta industriala si servicii

- Zona mixta servicii si sport/agrement/spatii verzi

1. Zona mixta institutii publice si servicii si locuinte colective

Funciunile astfel propuse intregului imobil, urmaresc caracterul de dezvoltare a tesutului urban central, pozitionarea fata de artere majore sau principale de circulatie, respectiv directia de dezvoltare economica a zonei studiate, eliminand astfel functiunea de locuinte individuale existenta, improprie acestei tendinte.

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII la nivelul amplasamentului reglementat, pentru functiunea mixta propusa:

ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

- Inaltimea constructiilor: 2S+P+12+TH, H max. atic general = 42,00m, H max. atic nivel tehnic retras = 45,00m

- POT max = 70%

- CUT max = 5

- Regim de aliniere = retras cu 10.00m fata de aliniament la b-dul Unirii
- Regim de aliniere = fata de limitele laterale si posterioare min. 5,00m. Edificabilul subsolului general va fi retras cu fata de limitele laterale si posterioare min. 3,00m
- Parcaje = min. locurilor necesare conform fiecărei functiune in parte, cu posibilitatea suprapunerii in proportie de 20% a locurilor de parcare functie de incarcarea orara / categorie functionala.
- Spatii verzi = min. 15% din suprafata amplasamentului studiat

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

I. ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Subzone functionale

LC - zona de locuinte colective formata din ansambluri cu regim de inaltime max. 2S+P+12+TH niveluri

Funcțiunea dominantă

- locuinte colective propuse în blocuri cu regim mediu spre mare de inaltime P+8÷12 niveluri

Funcțiunile complementare admise:

- institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

In general blocurile de locuinte au la parter si uneori la mezanin spatii ce sunt folosite ca spatii comerciale, servicii, alimentatie publica, financiar-bancare etc.

Aceste functiuni se pot schimba în timp, cu alte activitati compatibile cu secificul zonei.

Utilizari admise:

- locuinte colective în subzonele LC, LC.p. cu P+8÷12 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari în cadrul trupului principal;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice

Utilizari admise cu conditionari

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin schimbarea destinatiei apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor;
- accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi;
- activitatea nu va perturba locuintele;
- extinderile adosate parterului cladirilor se vor considera doar insertii sau continuari la extinderi deja existente.

Prin exceptie, se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul cladirilor si care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta.

Utilizari interzise:

- Activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii, explozii (art. 12 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 din R.L.U.);
- In raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei.
- Sunt interzise locuintele individuale în Subzona LC - zona de locuinte colective;
- Sunt interzise functiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- Sunt interzise constructiile garajelor individuale la nivelul terenului amenajat. Sunt interzise inchiderea sau compartimentarea locurilor de parcare amenajate in parcaj subteran general.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:

Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Se vor respecta normele de igiena referitoare la zonele de locuit, respectiv cap.I din OMS119-2014

- Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U. si art.17 si CAP.II pct. 6.1.din R.L.U.

Se vor respecta prevederile normelor sanitare si tehnice în vederea asigurarii urmatoarelor cerinte: insorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambiental din spatiile inchise.

Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii si normele de igiena referitoare la zonele de locuit, respectiv OMS119-2014.

- Construcții de locuinte

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din R.L.U., precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

- In situatiile în care exista alinieri unitare, cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate. In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu minim 4,00m fata de aliniament.

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, distanta care se poate reduce la jumatate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor sau ale casei scarii.

- Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din R.L.U.

- Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor;
- accese la garaje si parcaje.

- Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si CAP. Il pct. 7.2. din R.L.U.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.

Actiunea de revitalizare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.

Se interzice amenajarea de spatii comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulatia pietonala si afecta peisajul urban.

- Echipare edilitara

Se vor respecta prevederile art.27 si art.28 din R.G.U. si CAP. Il pct. 8.1. si pct. 8.2 din R.L.U.

- Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea - Se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP. Il pct. 9.1. din R.L.U.

Inaltimea constructiilor: 2S+P+12+TH, H max = 42,00m la atic/45,00m la atic nivel tehnic/retras

- Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. si CAP. Il pct. 9.2. din R.L.U.

- Conf. Cap.IV, cap.III, Art. 18 din R.L.U. pentru a pune în valoare potentialul rivierei create de cele doua lacuri de acumulare ale municipiului, din considerente estetic-urbanistice, pe parcelele din aceasta zona, cu suprafete de peste 2.000,00mp se pot admite cresteri ale regimului de inaltime maxim admis pana la dublarea acestuia, doar în baza unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

Aspectul exterior - Se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. si Cap. Il pct. 9.3. din R.L.U

Volumetria constructiilor noi (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale tesutului urban existent. Se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, al culorilor ansamblului si detaliilor, precum si al conformarii si amplasarii golurilor pe fatade.

Este interzisa amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni pe spatiile publice, pe fatade si pe acoperisurile bolcurilor, fapt ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor si aspectul estetic al fatadelor.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Necesitatile de imbunatatire a confortului de locuire si urban reclama lucrari de reamenajare a spatiilor dintre constructii, în sensul marii suprafetelor alocate spatiilor verzi si pietonale prin diminuarea numarului de parcaje, care se vor rezolva în constructii special amenajate.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului in caz de edificare pe lot distinct:

- P.O.T. maxim 70%
- C.U.T. maxim 5

Parcaje - Parcajele de autoturisme se vor proiecta conform P132/93, conform NP24/97 si NP127/2009 pentru constructii parcare si securitate la incendiu parcaje subterane si se vor asigura conform art.33 si anexei nr.5 la R.G.U. din H.G. 525/96 republicata, cat si art.10.1 si anexei nr.4 la R.L.U. aferent PUG Bacau 2012 si HCL de completare nr.385 din 2016, conform fiecarei functiuni in parte.

Locuinte colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament cu suprafata utila mai mica de 100mp.
- 2 locuri de parcare / apartament cu suprafata utila mai mare de 100mp.

Pentru cladiri cu mai mult decat 6 apartamente se va asigura un spatiu inchis si acoperit si usor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau într-o constructie anexa, cu capacitate minima de 1 bicicleta pentru fiecare apartament.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Spatii verzi - se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din si Cap. II pct. 10.2 din R.L.U.

Conform anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG525/96) trebuiesc prevazute spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

- Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

Imprejmuiri - se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din R.L.U.

Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate în zona de interes.

Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

II. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Subzone functionale

IS.a. - subzona institutii administrative

IS.as. - subzona institutii de asistenta sociala

IS.fb. - subzona institutii financiar bancare si de asigurari

IS.c. - subzona institutii de cultura

IS.co. - subzona institutii comerciale

IS.i. - subzona institutii de invatamant

IS.s. - subzona institutii de sanatate

IS.cs. - subzona institutii si amenajari sportive

IS.ag. - subzona institutii de agrement

IS.t. - subzona institutii de turism

IS.sv. - subzona institutii de alte categorii de servicii

Funciunea dominanta

- institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate în cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit).

- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funciunile complementare admise:

- locuire
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari admise:

- functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Utilizari interzise:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U.)
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise în zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea în bune conditii a circulatiei auto;

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:

- Principii de amplasare pe tipuri de unitati

- Constructii administrative, financiar – bancare si asigurari
- asigurarea accesibilitatii la transport public;
 - amplasare dupa importanta sau dupa sistemul specific de organizare;
 - amplasare în zona centrala si în alte centre de interes public cu traditie;
 - conlucrare cu alte functiuni (IS.c; IS.co; Ss.t., P);
 - amenajarea de spatii verzi, plantatii, dalaje decorative, mobilier urban, etc.;
 - retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei în caz de cutremur, incendiu, etc.
 - Constructii comerciale de alimentatie publica si prestari servicii
- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
 - amplasarea în zone centrale, zone specializate si zone cu vad comercial;
 - alegerea zonelor cu vad comercial;
 - accese pietonale, carosabile si parcaje pentru cumparaturi si pentru aprovizionare;
 - accesibilitate la transportul public;
 - retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati în scopul asigurarii
 - aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
 - pentru interventie în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel putin la o fatada a cladirii.
 - amenajarea de spatii verzi, plantatii si dalaje decorative, mobilier urban etc.;
 - conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.
 - Unitati de invatamint

- cuplarea, în masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex. scoala+gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea utilizarii amenajarilor sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (în special greu) – în caz contrar se vor asigura retrageri de cel puțin 40,00m. fata de axul drumului;
- pentru interventie în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puțin la o fatada a cladirii.
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii publice si servicii (IS.s; IS.c; IS.ct; IS.co; IS.cs).
 - Unitati sanitare
- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate;
- retragere de min. 40,00m. fata de axul drumului cu trafic intens;
- accesibilitate la transport public;
- accese pietonale, carosabile si parcaje separate pentru personal si pacienti;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- asigurare conditii de acces ale autospecialelor de interventie la incendii cel puțin la doua fatade ale cladirii
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii publice si servicii (IS.i; IS.as; IS.ct;IS.co);
 - Constructii sportive si de agrement
- legaturi directe în teritoriu;
- accesibilitatea pietonala si carosabila, inclusive la transportul public;
- asigurarea parcajelor;
- preferabila amplasarea în zone specializate
- (cu exceptia amenajarilor aferente locuirii si a terenurilor scolare);
- cuplarea amenajarilor sportive diferite;
- spatii verzi si plantate în functie de tipul amenajarilor;
- nivelul de zgomot admis între 35 – 75 dB;
- cladirile de sport vor avea asigurate conditii de interventie a autospecialelor, la cel puțin o fatada a acestora, iar atunci când sunt sali aglomerate, la minimum doua fatade
- conlucrarea cu alte functiuni urbane (IS.i; IS.s; IS.co; LM; LI; I)
 - Unitati pentru turism
- vecinatati linistite de preferinta în apropierea spatiilor verzi;
- în zona centrala sau în zone specializate (hoteluri);
- accesibilitate la transport public si cai de comunicatii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale, amenajari pentru sport si loisir;
- cadru architectural–urbanistic corespunzator;
- spatii verzi, plantatii, dalaje decorative, mobilier urban etc.
- asigurare conditii de acces ale autospecialelor de interventie la incendii cel puțin la doua fatade ale cladirii
- Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U. si art.17 si CAP.II pct. 6.1.din R.L.U.

Se vor respecta prevederile normelor sanitare si tehnice în vederea asigurării urmatoarelor cerinte: insorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambiental din spatiile inchise.

Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

- Construcții de sănătate

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

- Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă; Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

- Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

- Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și CAP. II pct. 6.5. din R.L.U., precum și cu respectarea și conservarea specificului tesutului urban având o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

- Cladirile se vor retrage cu 10,00m fata de aliniament la b-dul Unirii

• Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

• Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decât 15,00m, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00m.

• Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

• Constructiile anexa cu regim de inaltime parter, cu functiuni de paza, tehnologice sau edilitare (cabina poarta, post de transformare, punct de conexiuni, post de reglare/masurare, statii pompe, gospodarii de apa antiincendiu,

copertine protectie acces auto, etc.), pot fi amplasate la distanta mai mica fata de limitele de proprietate, aliniamente, sau retrageri, cu respectarea distantelor prevazute in Codul Civil.

- Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din R.L.U.

Localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

- Construcții administrative
- vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
- Construcții financiar-bancare
- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- Construcții comerciale
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Construcții de învățământ
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Construcții de sănătate
- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Construcții și amenajări sportive
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- Construcții și amenajări de agrement
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.
- Construcții de turism
- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.2. din R.L.U.

În toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Spatiile pietonale aflate în interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si diversele modalitati de punere în valoare a fatadelor, într-o compozitie coerenta.

- Echipare edilitara

Se vor respecta prevederile art.27 si art.28 din R.G.U. si CAP. Il pct. 8.1. si pct. 8.2 din R.L.U.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, ingropate sau inzidite în constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea - Se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP. Il pct. 9.1. din R.L.U.

Inaltimea constructiilor:

Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. si CAP. Il pct. 9.2. din R.L.U.

- **Cladiri comert si cladiri dotari mixte - max. S+P+1+TH, H max = 12,00m atic / 15,00m atic nivel tehnic/retras**
- **Cladiri birouri - max. S+P+8+TH, H max = 42,00m atic / 45,00m atic nivel tehnic/retras**
- **Cladiri turistice (hotel) - max. S+P+10+TH, H max = 33,00m atic / 35,00m atic nivel tehnic/retras**

Aspectul exterior - Se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. si Cap. Il pct. 9.3. din R.L.U

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului in caz de edificare pe lot distinct:

- **P.O.T. maxim 75%**
- **C.U.T. maxim 2.4**

Parcaje - se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. Il pct. 10.1 din R.L.U.

- Constructii administrative, constructii financiar-bancare

Se va asigura pentru salariatii un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii fianciar bancare;

- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul functiunilor.

In cazurile în care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor, se vor asigura 1÷2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, având în vedere caracterul functiunii si frecventa publicului

- Constructii comerciale

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de 400÷600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600÷2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand în vedere caracterul functiunii si frecventa publicului

- Constructii de sanatate

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

In toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

- Constructii sportive

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate un loc de parcare la 5÷20 de locuri.

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 30 de locuri.

In toate cazurile se vor asigura 1÷3 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand în vedere caracterul functiunii si frecventa publicului

- Constructii de turism cu caracter urban

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urbana: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1÷2 locuri de parcare pentru autocare.

Spatii verzi - se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din si Cap. II pct. 10.2 din R.L.U.

Conform anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG525/96) trebuiesc prevazute spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

- Pentru constructii administrative si financiar-bancare vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, minim 10% din suprafata terenului.
- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare in proportie de 2-5% din suprafata imobilului aferent;
- Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% diin suprafata totala a terenului;
- Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.
- Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei in proportie de 10-15mp/bolnav sau copil.
- Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

Imprejmuiri – se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din R.L.U.

Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate în zona centrala. Acestea prezinta interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii. Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

I. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA:

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.



Intocmit: arh. urb. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Dan Florea

